

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Sondergebieten „Sport“
 - 1.1.1 In den mit SO 1 „Sport“ und SO 2 „Sport“ bezeichneten sonstigen Sondergebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
 - 1.1.2 In dem mit SO 3 „Sport“ bezeichnetem sonstigem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Aufnahme von Technik und Techniklager, Umkleide- und Sanitärräume zulässig. Im SO 3 ist insgesamt eine Wohnung zum Zwecke der Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
 - 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebiete)
 - 1.2.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2 + 3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
2. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenlagen nach § 14 BauNVO
 - 2.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 - 3.1.1 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen im SO 3 wird auf maximal 11,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße (K8) an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmittte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).
4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ mit der Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

In dem Mischgebiet kann auf Grund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm die gemäß Beiblatt 1 DIN 18005¹ maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. In dem Mischgebiet sind bei künftigen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 NBauO passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

¹DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

- 5.1 In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109² zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

²DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils		
		Bettenräume in Krankenhäusern	Aufenthaltsräume in Wohnungen a)	Bürräume und ähnliches b)
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

a) Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume u.ä. b)
An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normen e.V.)

- 5.2 Im Mischgebiet - MI 1- sind in den Lärmpegelbereichen III - V besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei gekippt/geöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
- 5.3 In den Lärmpegelbereichen IV und III sind schutzbedürftige Freibereiche (z. B. Balkone, Terrasse) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel im Nahbereich der straßenabgewandten Gebäudeseite um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5.3.1 Im Mischgebiet - MI 2- sind ab dem 1. OG in dem mit A - B gekennzeichneten Bereichen Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne der Definition der 18. BImSchV) nicht zulässig.
- 5.4 Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109² oder der VDI-Richtlinie 2719³ zu erbringen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

²DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

³Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987), Beuth Verlag GmbH, Berlin

- 5.5 Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, abgängige Gehölze sind in gleicher Art bzw. gemäß Hinweis H7 zu ersetzen.
 - 6.2. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, abgängige Gehölze sind in gleicher Art bzw. gemäß Hinweis H7 zu ersetzen. Gehölzfreie Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - 6.3. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, abgängige Gehölze sind in gleicher Art bzw. gemäß Hinweis H7 zu ersetzen. Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter, Boden und Landschaftsbild werden die befestigten Wegeflächen innerhalb der Erhaltungsfläche entsiegelt, tiefgründig gelockert, ggf. mit geeignetem Substrat aufgewertet und mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten ergänzend bepflanzt. Durch die dauerhafte Herausnahme der Flächen aus der Nutzung wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Die aufwertbare Flächengröße beträgt ca. 1.085 m², wobei die Entsiegelung (ca. 500 m²) doppelt gewertet werden kann. Rechnerisch ergeben sich also 1.585 m².
 - 6.4. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, abgängige Gehölze sind in gleicher Art bzw. gemäß Hinweis H7 zu ersetzen. Die vorhandene Sportplatzfläche innerhalb der Erhaltungsfläche an der westlichen Gebietsgrenze wird ebenfalls ergänzend bepflanzt und so entsprechend aufgewertet (ca. 304 m²).
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 7.1. Innerhalb der mit GfL bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Nutzer, der Versorgungsträger und der der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen einzuräumen.
8. Im gekennzeichneten Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für die direkt angrenzenden Stellplätze zulässig.

Hinweise

H1 Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

H2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

H3 Zulässigkeiten in den Sichtdreiecken

Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

H4 Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

H5 Entfernung von Gehölzen

Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.

H6 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser",
Ausgabe April 2005
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989;
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung;
- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“,
Ausgabe Mai 1987
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“,
August 1987
- 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, vom 18.Juli 1991

H7 Pflanzlisten

Pflanzliste für Baumpflanzungen:

Alnus glutinosa (Erle), vHei, 150-200 cm
Betula pendula (Sandbirke), vHei, 150-200 cm
Carpinus betulus (Hainbuche), vHei, 150-200 cm
Fraxinus excelsior (Esche), vHei, 150-200 cm
Prunus padus (Traubenkirsche), vHei, 150-200 cm
Quercus robur (Stieleiche), vHei, 150-200 cm
Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHei, 150-200 cm

Pflanzliste für Sträucher:

Corylus avellana (Hasel) , vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Salix cinerea (Grauweide), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) vStr, 3 Tr., 60-100 cm
Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60-100 cm